

Inserat ID: 158538

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

8045 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 62.43m<sup>2</sup>

## NEUER SENSATIONS-PREIS! Exklusive Neubau-Gartenwohnung ? Stilvoll wohnen mit sonniger Terrasse und höchstem Komfort!



**NEUER SENSATIONS-PREIS! Exklusive Neubau-Gartenwohnung ? Stilvoll wohnen mit sonniger Terrasse und höchstem Komfort!**

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz! Diese bezaubernde Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort im Grünen, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Mit einer großzügigen Fläche von 62,43 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung geschickt auf drei helle und freundliche Zimmer. Jedes Zimmer ist ideal geschnitten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? sei es als gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer

oder ein einladendes Kinderzimmer. Die offene Gestaltung der Räume sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lässt viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten sowie die Terrasse, die direkt von der Wohnung aus zugänglich sind. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, entspannende Stunden im Freien verbringen oder gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie veranstalten. Der private Außenbereich ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unvergleichlich. Sie befindet sich in einem ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Stadtteil von Graz. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend ? sowohl Bus als auch Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell ins Stadtzentrum oder zu anderen wichtigen Zielen.

Zusätzlich profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie und Ihre Familie alles Wichtige in unmittelbarer Nähe haben. Auch Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen, was den Alltag erheblich erleichtert.

Raumaufteilung:

Wohnen / Essen / Kochen: 20,79 m<sup>2</sup>

Vorraum: 5,31 m<sup>2</sup>

Diele: 3,41 m<sup>2</sup>

WC: 1,90 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,64 m<sup>2</sup>

Bad: 5,13 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 13,26 m<sup>2</sup>

Terrasse: 19,89 m<sup>2</sup>

Garten: 193,00 m<sup>2</sup>

Highlights:

Perfekte Raumaufteilung ? Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.

Helle Wohnräume ? Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete und freundliche Räume.

Gute Verkehrsanbindung ? Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschluss schnell erreichbar.

Großzügiger Garten ? Viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für Kinder zum Spielen.

Schöne Terrasse ? Perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ? Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Moderne Ausstattung ? Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung.

Ruhige Wohngegend ? Angenehme, familienfreundliche Umgebung mit hoher Lebensqualität.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten ? Parks, Radwege und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

Attraktive Investition ? Ideale Wohnung für Eigennutzer und Anleger.

Anmerkung: Tiefgaragenplätze können um ? 24,500,- zusätzlich erworben werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Gartenwohnung in Graz wartet bereits auf Sie. Genießen Sie das Leben in dieser wunderbaren Immobilie und fühlen Sie sich sofort zuhause.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen

Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 62.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 33.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at